

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称:位于泾县泾川镇泾川大道康城2-11幢304室122.65
平方米住宅用房房地产市场价格评估

估价委托人:泾县人民法院

房地产估价机构:安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

注册房地产估价师:袁志敏[注册号:3420200026]

王凯[注册号:3420190056]

估价报告出具日期:二〇二一年十二月十五日

估价报告编号:安徽德信安房评[2021]第3701号

致估价委托人函

泾县人民法院：

受贵方委托，我公司对李[]位于泾县泾川镇泾川大道康城 2-11 幢 304 室的住宅用房房地产市场价格进行评估。本估价机构经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规和技术标准，对估价对象进行评估，现报告如下：

1. 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象：李[]位于泾县泾川镇泾川大道康城 2-11 幢 304 室的住宅用房房地产，财产范围包括建筑物（含室内装修、红线内基础设施），分摊土地使用权，不包含机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，建筑总面积：122.65 平方米。（具体详见下表 1）

表 1 估价对象房地产权登记情况一览表

序号	权利人	坐落	用途	结构	面积 (m ²)	层次/层数	权属证书号
1	李[]	泾县泾川镇泾川大道康城 2-11 幢 304 室	住宅	钢混结构	122.65	3/18	皖(2019)泾县不动产权第 0002462 号
合计					122.65		

3. 价值时点：2021 年 11 月 24 日（估价师现场勘察之日）。

4. 价值类型：市场价格。

5. 估价方法：比较法和收益法。

6. 估价结果：

估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算得到估价对象在价值时点二〇二一年十一月二十四日的房地产价格为单价 7653 元/平方米，总价 ¥93.86 万元（大写：人民币玖拾叁万捌仟陆佰元整）。详见下估价结果明细表。

表 2 估价结果明细表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	泾县泾川镇泾川大道康城 2-11 幢 304 室住宅房地产	122.65	7653	93.86
合计		122.65		93.86

特别提示：

1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是结合“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

2. 估价结果应用有效期自评估报告出具之日（2021 年 12 月 15 日）起壹年内有效。

3. 估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显示出来。估价结果不应当被认为是估价对象可实现价格的保证。

4. 估价中无法考虑实地查勘后至处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象价值造成的意外损失。

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

法定代表人：任德慧

二〇二一年十二月十五日



DXA

目 录



致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
一、假设条件.....	5
二、限制条件.....	6
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘日期.....	13
十三、估价作业日期.....	13
房地产估价技术报告.....	14
一、估价对象描述与分析.....	14
二、市场背景分析.....	16
三、最高最佳使用分析.....	18
四、估价方法适用性分析.....	19
五、估价测算过程.....	19
六、估价结果确定.....	30
附 件.....	32
附件 1:《泾县人民法院委托书》复印件;	32
附件 2:《不动产权情况表》复印件;	32
附件 3:《宗地图》、《房屋产权登记平面图》复印件;	32
附件 4:《不动产登记证明》复印件;	32
附件 5:《安徽省泾县人民法院执行裁定书》复印件;	32
附件 6:估价对象内部状况照片、外部状况照片、周围环境和景观照片;	32
附件 7:估价对象位置示意图;	32
附件 8:《现场勘查记录表》复印件;	32
附件 9:估价机构资质证书(备案证书)及营业执照复印件;	32
附件 10:注册房地产估价师注册证书复印件。.....	32

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 我们依照《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本公司估价人员已于2021年11月24日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
6. 本估价报告是由专业估价人员完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 参与本次估价的注册房地产估价师：袁志敏、王凯。

注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
袁志敏	3420200026	 中国注册 房地产估价师 袁志敏 3420200026	2021年12月15日
王凯	3420190056	 中国注册 房地产估价师 王凯 3420190056	2021年12月15日

估价的假设和限制条件

一、假设条件

(一) 一般假设

注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定。

1. 委托方向本估价机构提供的有关证件、资料 and 陈述的情况是真实的、准确的。

2. 参加本次评估的估价人员已于2021年11月24日对本估价报告中的估价对象外部进行实地查勘，估价对象四至界限清楚，无权属争议，房屋建筑面积、用途以委托方提供的资料记载信息为准，我们未经实地测量与核实，并假设其为真实和准确的。

3. 假设估价对象状况在作业日期内与查勘现场状况一致。

4. 在价值时点房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，具有客观性。并依据了以下假设：

(a) 存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者。

(b) 买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的。

(c) 该房地产可以在公开市场上自由转让。

(d) 不考虑特殊买家的附加出价。

5. 假设估价对象与其它生产要素相结合，能满足正常使用年限内经营活动的正常进行，并能产生相应的收益。

6. 本次评估以房地产交易中税费是按正常分摊的为假设前提。

(二) 未定事项假设

未定事项假设应说明对估价所必需的尚未明确或不能明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。当估价对象无未定事项时，应无未定事项假设。

本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

背离事实假设应说明估价目的的特殊需要、交易条件的设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。当估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致时，应无背离事实假设。

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 司法拍卖评估价值不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款, 所以本次估价结果是假设估价对象未被查封和未设立相应的担保物权状态下的价值, 与事实背离。

(四) 不相一致假设

不相一致假设应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致, 或不同权属证明上的权利人之间不一致, 估价对象的名称或地址不一致等情况下, 对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理界定。当估价对象状况之间无不一致时, 应无不相一致假设。

本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

依据不足假设应说明在估价委托人无法提供估价所必须的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行尽职调查仍然难以取得该资料的情况下, 缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。当无依据不足假设时, 应无依据不足假设。

本次估价无依据不足假设。

当上述估价假设条件发生变化时, 估价结果将会失效, 需重新估价。

二、限制条件

1. 此次评估的估价对象价值为估价对象满足上述各条的假设前提下于价值时点的住宅用房房地产的公开市场价格。

2. 本估价结果是根据本次估价目的, 对估价对象在保持现使用状态下评估测算出的, 仅为委托方提供价格参考依据, 不得用于其它目的, 若用于其他用途, 对使用者造成的损失, 我公司不承担任何责任。

3. 本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

4. 本报告对估价对象市场价格的把握, 仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言, 并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响; 应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

5. 本次评估只涉及估价对象的房地产市场价格, 不涉及过户所需考虑的增值税、所得税、土地增值税、印花税、水电费、物业费、土地出让金等相关税费。

6. 本报告包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、房地产估价技术报告、附件共八部分,

必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担任何责任。

7. 评估报告有效使用期自估价报告出具之日起一年内有效。当事人、利害关系人认为评估报告具有下列情形之一的，可以在收到报告后五日内提出书面异议：（一）财产基本信息错误；（二）超出财产范围或者遗漏财产；（三）评估机构或者评估人员不具备相应评估资质；（四）评估程序严重违法。



DXA

估价结果报告

一、估价委托人

1. 名称：泾县人民法院
2. 地址：宣城市泾县泾川镇财富路与学业路交口

二、房地产估价机构

1. 机构名称：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司
2. 法人代表人：任德慧
3. 地址：泾县蜀山区黄山路 665 号西环商贸中心 12 幢 2001-2002 室
4. 资格等级：一级
5. 证书编号：GA191008

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

估价对象范围包括建筑物（含室内装修、红线内基础设施），分摊土地使用权，不包含机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况

1. 名称：李■■■■位于泾县泾川镇泾川大道康城 2-11 幢 304 室的住宅用房房地产。
2. 坐落：泾县泾川镇泾川大道康城 2-11 幢 304 室。
3. 规模：122.65 平方米
4. 用途：法定用途为住宅用房，实际用途为住宅用房。
5. 权属：估价对象已取得《不动产权证》，权属清楚，权利人为李俊腾。

(三) 土地基本状况

1. 四至：东至绿城路，南至幕桥路，西至泾川大道，北至绿城路。
2. 形状：形状较规则。
3. 土地使用期限：终止日期为 2080 年 6 月 10 日，土地剩余使用年限约 58.54 年。
4. 土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），宗地红线内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气及场地平整），保障率较高。

(四) 建筑基本状况

序号	估价对象	建筑结构	建成年代(年)	装饰装修	设施设备	使用及维护状况	新旧程度
1	泾县泾川镇泾川大道康城2-11幢304室	钢混结构	2014	客厅地面木地板, 墙面墙纸、墙柜, 有造型吊顶; 卧室地面木地板, 墙面墙纸、墙柜、衣柜, 顶上吊顶, 小房间有榻榻米; 厨房、卫生间地面地板砖, 墙面墙砖, 集成吊顶; 整屋装有中央空调	水电通讯设施齐全, 有消防系统	定期检修, 使用及维护状况良好	90%

五、价值时点

二〇二一年十一月二十四日(以现场勘察之日确定)

六、价值类型

本次评估的是估价对象的房地产市场价格。

房地产市场价格是指在公开市场下列交易条件下最可能实现的价格：①交易双方是自愿地进行交易的——一个卖者并不是被迫将房地产卖给特定的买者，一个买者也不是被迫从特定的卖者那里购买房地产；②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；④交易双方掌握必要的市场信息；⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。所谓公开市场是指：①在市场上交易双方的交易目的在于最大限度地追求经济利益，不因其他利益抬高或降低房地产客观价值；②交易双方有充裕的交易时间；③交易双方掌握必要的市场信息；④交易双方具有必要的专业知识；⑤交易条件公开并不具有排它性。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人都是公平合理的价值或价格。

估价机构和注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

2. 合法原则

房地产估价遵循合法原则，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

注册房地产估价师依据相关法律法规和相关技术标准，按照估价程序判

断估价对象的价值。

3. 价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

4. 替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价格的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价格，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

估价对象已取得《不动产权证书》，证载合法用途和现状实际用途均为住宅用房。经估价人员现场勘查，估价对象现状使用正常，周边有较多同类用途物业，租赁和交易市场活跃。我们认为估价对象维持现状、继续利用最为有利，以维持现状为前提进行估价。

八、估价依据

(一) 国家法律、法规

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，于2020年1月1日实行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉第三次修正，于2020年1月1日实行）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第46号）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第七43号，2021年4月21日修订通过，2021年9月1日起施行）；

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令第55号);

7. 《安徽省城市房地产交易管理条例》(2000年5月29日安徽省第九届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过)。

(二) 部门规章、规范性文件

1. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释(2018)15号, 2018年9月1日起施行);

2. 《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号, 2016年5月1日实施);

3. 《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》[法办(2018)273号];

4. 《中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(实行)》的通知》(中房学(2021)37号)。

(三) 技术标准

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(四) 房地产权利人、估价委托人提供的相关材料

1. 《泾县人民法院委托书》;

2. 《不动产产权情况表》复印件;

3. 《宗地图》、《房屋产权登记平面图》复印件;

4. 《安徽省泾县人民法院执行裁定书》复印件;

5. 《不动产登记证明》复印件。

(五) 注册房地产估价师实地查勘收集、调查的有关资料

1. 估价对象室内、室外、周围环境和景观照片;

2. 估价对象位置示意图;

3. 估价对象现场勘察记录表;

4. 房地产市场有关价格信息。

九、估价方法

房地产评估中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。

1. 不适宜采用的方法

(1) 估价对象属于建成房地产,目前使用状况良好,从建筑环保的角度,不属于具有开发或再开发潜力,不适用于假设开发法。

(2) 估价对象属于住宅用房房地产,因成本法体现的是成本累加,无法体现住宅用房的市场价格,因此不适宜采用成本法计算。

2. 适宜采用的方法

(1) 本次估价对象为住宅用房，估价对象所属区域类似房地产市场较活跃，类似交易案例较多，故易选取比较法中的比较案例，测算估价对象的价值。

(2) 估价对象为有收益性房地产，周边同类物业的出租和经营案例较多，可参照周边类似房产的租赁收益采用收益法测算。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法就是运用适当的资本化率，将预期的估价对象在未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象现实评估价值的一种评估方法。

根据各种估价方法的适用范围及估价对象的上述特点，估价人员经过认真勘察，分析，估价方法拟采用比较法和收益法，然后综合两种方法的计算结果作为本次估价的结果。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点二〇二一年十一月二十四日的房地产市场价格单价 7653 元/平方米，总价 ¥93.86 万元（大写：人民币玖拾叁万捌仟陆佰元整）。详见估价结果汇总表。

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	93.86	24.03
	单价（元/平方米）	7653	1959
评估价值	总价（万元）	93.86	
	单价（元/平方米）	7653	

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
袁志敏	3420200026		2021年12月15日
王凯	3420190056		2021年12月15日

十二、实地查勘日期

二〇二一年十一月二十四日

十三、估价作业日期

二〇二一年十一月二十四日至二〇二一年十二月十五日



DXA

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析

(1) 名称：李■■■■位于泾县泾川镇泾川大道康城 2-11 幢 304 室的城镇住宅用地。

(2) 四至：东至绿城路、南至幕桥路、西至泾川大道、北至绿城路。

(3) 面积：共用宗地面积 45294.16 平方米。

(4) 用途：城镇住宅用地。

(5) 形状：形状较规则。

(6) 地形地质：地形较为平坦，地势较高。

(7) 土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），宗地红线内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气及场地平整），保障率较高。

(8) 分析评价：估价对象形状较规则，地形地质条件较好，宗地开发程度较好，土地实物状况对估价对象有利。

2. 建筑物实物状况描述与分析

名称	规模 (m ²)	用途	层数	建筑结构	设施设备	装饰装修	层高	空间布局	建成年代 (年)	使用及维护状况	完损状况	分析评价
泾县泾川镇泾川大道康城 2-11 幢 304 室	122.65	住宅	3/18	钢混结构	水电通讯设施齐全，有消防系统	客厅地面木地板，墙面墙纸、墙柜，有造型吊顶；卧室地面木地板，墙面墙纸、墙柜、衣柜，顶上吊顶，小房间有榻榻米；厨房、卫生间地面地板砖，墙面墙砖，集成吊顶；整屋装有中央空调	标准层高	各功能空间布局合理	2014	定期检修，使用及维护状况良好	完好	建筑物成新度较新颖，空间布局和设备良好，建筑物实物状况较好

(二) 权益状况描述与分析

1. 土地权益状况描述与分析

(1) 土地所有权状况：国家所有。

(2) 土地使用权状况：详见下表《土地使用权状况一览表》。

土地使用权状况一览表

序号	产权证号	土地使用权人	坐落	使用权类型	地类用途	终止日期	使用权面积 (m ²)
1	皖(2019)泾县不动产权第 0002462 号	李■■■■	泾县泾川镇泾川大道康城 2-11 幢 304 室	国有出让	城镇住宅	2080/6/10	共用宗地面积 45294.16

(3) 他项权设立情况：设立抵押权。

(4) 土地使用管制：无。

(5) 其他特殊情况：已被查封。

(6) 分析评价：设立抵押权，已被查封，本次评估目的为司法鉴定，不考虑该因素对估价对象土地价值的影响。

2. 建筑物权益状况描述与分析

(1) 房屋所有权状况：详见下表《房屋所有权状况一览表》。

房屋所有权状况一览表

序号	产权证号	权利人	房地产坐落	用途	结构	所在层数/ 总层数	建筑面积 (m ²)	建成年 代(年)	共有 情况
1	皖(2019)泾县不动 产权第0002462号	李●●●	泾县泾川镇泾川大道 康城2-11幢304室	住宅	钢混 结构	3/18	122.65	2014	单独 所有

(2) 他项权设立情况：设立抵押权。

(3) 出租或者占用情况：空置。

(4) 其他特殊情况：已被查封。

(5) 分析评价：估价对象建筑物产权清晰，设立抵押权，已被查封，本次评估目的为司法鉴定，不考虑该因素对估价对象建筑物价值的影响。

(三) 区位状况描述与分析

1. 位置状况描述与分析

(1) 坐落：泾县泾川镇泾川大道康城2-11幢304室。

(2) 方位：泾县泾川大道与绿城路交口东南侧。

(3) 与重要场所（设施）的距离：距离泾县千亩园学校约700米。

(4) 临街（路）状况：泾川大道、绿城路。

(5) 朝向：南北。

(6) 楼层：总楼层18层，估价对象所在层为3层。

(7) 分析评价：区域位置较好，对估价对象较有利。

2. 交通状况描述与分析

(1) 道路状况：周边有泾川大道、绿城路等，区域主次干道并重。

(2) 出入可利用的交通工具：公交、出租等。

(3) 交通管制情况：无。

(4) 停车方便程度：周边有市政配套停车场及停车位，能够满足停车需求，停车较方便。

(5) 分析评价：周边公交有泾县12路、泾县1路外环，无交通管制，交通较便捷。

3. 环境状况描述与分析

(1) 自然环境：属亚热带季风湿润气候区，气候温和，四季分明。年平

均气温 15.5℃，年平均降雨量 985.4 毫米，相对湿度 78%，风向以东南风为主，风速月季变化不大。地质：开发区土地承载力为 2.5-2.8 公斤/平方厘米，地下基岩埋深 10-15 米，为第三系红砂岩，无明显地下河道，无地质断层。地势高于洪水水位。历史上没有发生过地震灾害，工程防震按地震烈度 7 度设计。泾县是中国建设部批准的中国首批“园林城市”之一，绿化覆盖率达到 37%，人均绿地面积 8.7 平方米。

(2) 人文环境：周边居民素质较高，治安状况较好。

(3) 景观：绿化面积覆盖率较好，环境景观状况较好。

(4) 分析评价：区域环境总体状况较好，对估价对象较有利。

4. 外部配套设施状况描述与分析

(1) 基础设施：区域基础设施达到“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），基础设施保障率较高，基础设施保障率较高。

(2) 公共服务设施：区域配套有泾县千亩园学校，泾县农村商业银行，泾县中医院，泾县时代农贸市场等公共服务设施。

(3) 商业繁华度：区域商业类型较多，购物较方便，商业繁华度较高。

(4) 分析评价：区域基础设施条件较好，公共服务设施条件较好，商业繁华度较高，总体而言，外部配套设施状况较好，对估价对象较有利。

二、市场背景分析

市场背景分析包括估价对象所在地区的经济社会发展状况和房地产市场总体状况，并应有针对性地较详细说明、分析过去、现在和可预见的未来同类房地产的市场状况。

(一) 宏观经济形势和相关政策简况

1. 泾县简况

泾县，隶属于安徽省宣城市。古称猷州，位于安徽省东南部，宣城市西部。东与宣州区、宁国市接壤；南与黄山市黄山区、旌德县毗连；西与池州青阳县交界；北与芜湖南陵县为邻，处长江中下游平原与皖南山区交接地带。介于北纬 30° 21'—30° 51'，东经 117° 57'—118° 41' 之间，东西长 66 千米，南北宽 53 千米，总面积 2054.5 平方千米，占安徽省总面积的 1.47%。[1] 根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，泾县常住人口为 275837 人。

泾县境内有新四军军部旧址、桃花潭、江南第一漂、查济古民居、黄田古民居等旅游景点。

截至 2018 年，泾县下辖 9 个镇、2 个乡。2020 年，泾县实现地区生产总值 130.2 亿元，按可比价格计算，增长 4.1%。分产业看，第一产业增加值 19.9 亿元，增长 1.7%；第二产业增加值 50.5 亿元，增长 5.3%；第三产业增

加值 59.8 亿元，增长 3.7%。三次产业结构为 15.3:38.8:45.9。

2020 年 1 月 22 日，被住房和城乡建设部命名为国家园林县城。

2. 泾县经济状况

初步核算，2020 年全县实现地区生产总值 130.2 亿元，按可比价格计算，增长 4.1%。分产业看，第一产业增加值 19.9 亿元，增长 1.7%；第二产业增加值 50.5 亿元，增长 5.3%；第三产业增加值 59.8 亿元，增长 3.7%。三次产业结构为 15.3:38.8:45.9。

全县规模以上工业企业利润 62.2 亿元，比上年增长 17.3%。分经济类型看，国有控股企业利润 0.9 亿元，比上年下降 79.9%；股份制企业利润 62.6 亿元，增长 32%；外商及港澳台商投资企业利润-1.6 亿元，下降 259%。分门类看，采矿业利润 1.7 亿元，比上年增长 129.6%；制造业 60.3 亿元，增长 15.5%；电力、热力、燃气及水生产和供应业 0.3 亿元，下降 200.7%。全年规模以上工业企业每百元营业收入中的成本为 89.03 元，比上年增加 1.39 元；营业收入利润率 6.41%，提高 0.4 个百分点。

年末全县有资质的建筑企业 24 家，全年建筑企业总产值 14.97 亿元，比上年增长 4.13%。建筑业企业完成房屋竣工面积 74.02 万平方米，增长 44.57%，其中新开工面积 54.06 万平方米，增长 67.37%。

3. 泾县相关政策简况

大力推进产业融合发展，经济发展质量不断提高。工业转型步伐加快。深入实施工业提速大会战。聚焦主导产业，国家电动机质检中心主体工程完工，皖南电气、威能新厂区等项目即将投产。皖南电机荣获全国机械工业先进集体。卧龙泵阀、宝泰特材通过国家级两化融合体系贯标评定。新维电机被认定为省级工业设计中心。成功举办中国电机发展论坛、氟泵产业发展论坛。宣纸股份公司上市步伐稳步加快。深化与中建材(泾县)非金属矿深加工研究所战略合作，成功研发微晶玻璃等高新技术产品。县开发区常态化开展排查整治行动，盘活土地 580 亩，实现产值 76.2 亿元、税收 7.5 亿元。文旅商贸渐入佳境。深入实施旅游提质大会战。编制《泾县全域旅游发展规划》，开展旅游标识、旅游公厕整治提升。牛肝马肺水上乐园、水墨汀溪玻璃栈道等景点对外开放。中国宣纸小镇开工建设，小镇设计获评“达芬奇奖”。新增国保单位 1 处、省保单位 9 处。成功举办中国·泾县第六届自行车邀请赛、长三角首届汽车越野场地赛等赛事。桃花潭龙舟赛连续 6 年登上央视《新闻联播》。预计全年接待游客 568.6 万人次、实现旅游收入 55.4 亿元，分别增长 20.1%、21.3%。出台电商专项扶持政策，线上销售额达 8.5 亿元、增长 25.9%。乡村振兴扎实推进。深入实施乡村振兴大会战。推动“三乡工程”扩面提质，吸引 32 名在外人士回乡、16 户企业下乡，实施农业项目 48 个。大力发展“接

二连三”新业态，培育省级农业产业化示范联合体5个，建成“一村一品”专业村12个，新增“三品一标”认证产品18个。云岭红旅小镇入选省级特色小镇，获2000万元专项资金支持。成功举办中国农民丰收节，作为样板活动在全国同步直播。预计全年完成农产品加工值102亿元，茶叶产值突破4亿元。

（二）当地房地产市场状况

1. 土地市场状况

2020年1-4月，泾县总计成交土地1宗，72.74亩，平均成交地价308.24万元/亩，成交总价2.24亿元。

2. 房地产市场

2020年上半年，泾县房地产开发投资9.4亿元，增长13.8%。商品房销售面积65487平方米，下降8.8%，降幅比上月收窄4个百分点，处全市第4位。

估价对象所在区域类似住宅用房趋于稳定低增长状态，较为齐全的基础设施以及完善的公共设施、便利的交通条件，加上土地供应量的减少、人口的不断增加等因素导致住宅用途房地产市场保持稳定低增长状态，一手房部分限价房一房难求，二手总体交易量稳定。

三、最高最佳使用分析

房地产估价应以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最高最佳使用方式，主要考虑以下方面：

1. 法律上的许可性：即在法律（规划及相关政策法规）许可的前提下，不受估价对象现时使用状况的限制，而依照法律、法规、规划发展的方向等，按照其法律许可的最优的使用方式进行估价。

2. 技术上的可能性，即不能把技术上（建筑材料性能、施工技术手段等）无法达到的使用方式作为最高最佳使用。要在技术可能的前提下确定最高最佳使用方式进行估价。

3. 经济上的可行性，即对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验。

4. 价值是否最大：即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。

5. 土地与建筑物的均衡性，即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判断其是否处于最高最佳使用方式，也就是说，估价时把建筑物与土地区位

是否相匹配、是否具有投资集约度的因素考虑进去。

6. 房地产与周围环境的协调性：即以房地产与外部环境是否均衡或协调来判断其是否处于最高最佳使用方式，也就是说，估价时按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最佳用途进行估价。

在合法前提下的最高最佳使用是使房地产获利最大的利用方式。鉴于估价对象是符合城市规划并取得了合法的产权证件的房地产，根据现状及远景规划分析，由于估价对象法定规划用途为住宅用房，实际用途为住宅用房，实际使用过程中土地与建筑物的均衡性较好，房地产与周围环境的协调性也较优，分析认定本报告中估价对象的现状使用为最高最佳使用。

四、估价方法适用性分析

房地产评估中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。

1. 不适宜采用的方法

(1) 估价对象属于建成房地产，目前使用状况良好，从建筑环保的角度，不属于具有开发或再开发潜力，不适用于假设开发法。

(2) 估价对象属于住宅用房房地产，因成本法体现的是成本累加，无法体现住宅用房的市场价格，因此不适宜采用成本法计算。

2. 适宜采用的方法

(1) 本次估价对象为住宅用房，估价对象所属区域类似房地产市场较活跃，类似交易案例较多，故易选取比较法中的比较案例，测算估价对象的价值。

(2) 估价对象为有收益性房地产，周边同类物业的出租和经营案例较多，可参照周边类似房产的租赁收益采用收益法测算。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法就是运用适当的资本化率，将预期的估价对象在未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象现实评估价值的一种评估方法。

根据各种估价方法的适用范围及估价对象的上述特点，估价人员经过认真勘察，分析，估价方法拟采用比较法和收益法，然后综合两种方法的计算结果作为本次估价的结果。

五、估价测算过程

(一) 比较法

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况修正系数

1.可比实例选择

①搜集可比实例

从现实房地产市场中搜集大量真实成交的房地产。

②选取可比实例

根据替代原则，本次估价选取近期同一供需圈内三个用途相同的交易实例作为可比实例进行比较，求出估价对象房地产价值，选择原则如下：

- a. 可比实例房地产与估价对象房地产相似；
- b. 可比实例的交易类型适用于估价目的；
- c. 可比实例的成交日期接近价值时点，不宜超过一年，且不得超过二年；
- d. 可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上可比实例选取原则，本次估价从注册房地产估价师所掌握的交易资料中选取了三个实例，估价对象与可比实例的基本状况见《比较因素条件说明表》。

③建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

①统一财产范围应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不相同造成的价格差异。

②统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

③统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

④统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

⑤统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

可比实例标准化处理一览表

项目名称	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
		泾县泾川镇泾川大道康城 2-11 幢 304 室	泾县泾川镇泾川大道康城小区	泾县泾川镇泾川大道康城小区
成交价格	--	8211	7979	8087
统一财产范围后的价格	房地产	8211	7979	8087
统一付款方式后的价格	一次性付款	8211	7979	8087
统一融资条件后的价格	常规融资条件	8211	7979	8087
统一税费负担后的价格	正常税费负担	8211	7979	8087
统一计价单位后的价格	单价, 人民币, 建筑面积, 元/m ²	8211	7979	8087
标准化处理后的价格	--	8211	7979	8087

比较因素条件说明详表

实例项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置	泾县泾川镇泾川大道康城 2-11 幢 304 室	泾县泾川镇泾川大道康城小区	泾县泾川镇泾川大道康城小区	泾县泾川镇泾川大道康城小区
交易价格 (元/平方米)	待估	8211	7979	8087
类型	住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2021/11/24	近期	近期	近期
区位状况	距离商服中心的距离	1-2 公里	1-2 公里	1-2 公里
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷
	教育配套设施	普通学区	普通学区	普通学区
	环境与景观状况	较优	较优	较优
	公共服务设施完备度	较高	较高	较高
	基础配套设施完备度	较完备	较完备	较完备
	停车便利度	较便利	较便利	较便利
	楼层	3/18	中层/18	中层/18
朝向	南北通透	南北通透	南北通透	
实物状况	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	设施设备	较完备	较完备	较完备
	装修	精装修	精装修	精装修
	空间布局	三室两厅及以上	三室两厅及以上	三室两厅及以上
	成新度	八-九成新	八-九成新	八-九成新
	建筑面积 (平方米)	122.65	95	94
权益状况	土地使用权性质	出让	出让	出让
	土地使用管制	无	无	无
	土地使用期限	永续使用	永续使用	永续使用
	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有
	租赁情况	无租赁或租赁期小于 1 年	无租赁或租赁期小于 1 年	无租赁或租赁期小于 1 年

2. 交易情况修正

估价对象与可比实例交易情况均为正常, 不予修正。

3. 市场状况调整

可比案例交易时间均为近期, 期间区域房地产市场情况变化不大, 不予

修正。

4. 区位状况调整

估价人员经过认真的调查研究，根据可比实例和估价对象的具体情况，选取了距离商服中心的距离、交通便捷度、教育配套设施、环境与景观状况、公共服务设施完备度、基础配套设施完备度、停车便利度、楼层、朝向等九个可比性较强、对价格影响较大的区位状况调整因素进行了对比分析，并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正。

(1) 距商服中心距离

距商服中心距离：分为<1公里、1-2公里、2-3公里、>3公里四个等级，以估价对象的等级为100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少2%。

(2) 交通便捷度

交通便捷度指区域内道路通达度、公交便捷度，分为便捷、较便捷、不便捷，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少1%。

(3) 教育配套状况

依据住宅小区隶属的学区划分，有优质学区和普通学区之分，以估价对象为100，指数相应增加或减少2%。

(4) 环境与景观状况

的自然环境及景观，人造环境及景观等具有观赏性性质一类的总称，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象的等级为100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少1%。

(5) 公共设施完备度

公共服务设施完善度是指估价对象所在区域的教育、医疗卫生、文化娱乐、交通、体育、社会福利与保障、行政管理与社区服务、邮政电信和办公服务金融服务等的完善程度，及估价对象与公共设施的距離。公用设施完备度：分为等级高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象的等级为100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少2%。

(6) 基础设施完备度

基础设施完备度是指估价对象所在区域的供水、排水、道路、电、电讯、燃气、热力的完备程度。基础设施完备度：完备程度高、较完备、一般、完备程度较低、完备程度低五个等级，以估价对象的等级为100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少2%。

(7) 停车便利度

停车便利度是根据估价对象有无停车场或有无少量停车位，分为便利、较便利、一般、不便利四个等级，以估价对象的等级为100，每增加或降低

一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(8) 楼层

楼层对住宅用房市场价格影响较大，多层建筑一般三、四层为佳，二层、五层次之，一层、六层或顶层最差，高层建筑因日照条件一般以高区为佳，中层次之、低层最差，以估价对象所在的一层为 100，可比实例与之相比，增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(9) 朝向

根据可比实例的朝向，分为南北通透、朝南、朝东南、朝东、朝西南、朝东北、朝西、朝西北、朝北，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1%。

5. 实物状况调整

根据估价对象的实际情况，估价人员选取了建筑结构、设施设备、装修、空间布局、成新度、建筑面积（平方米）等六个实物调整因素，并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正，现分述如下：

(1) 建筑物结构

建筑物结构类型分为钢混、混合（砖混）、砖木、简易，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(2) 设施设备

设施设备包括了建筑结构内部应包含的基础设施与电气设施，如中央空调、市政供暖、电梯的配备状况，设施设备等级分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象等级为 100，可比案例与估价对象相比，每多一个或差一个项目，指数相应增加或减少 1%。

(3) 装修

装修分为精装修、中档装修、普通装修、简单装修、毛坯，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(4) 空间布局

住宅的空间布局主要体现在户型结构上，户型结构可分为三室两厅及以上、三室一厅、二室两厅、二室一厅、一室一厅及以下等，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1%。

(5) 成新度

依据房屋的建成年代结合维护使用情况，分为九成新及以上、八-九成新、七-八成新、六-七成新、六成新及以下五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(6) 建筑面积

面积分为偏小（90 平方米以下）、适中（90-120 平方米）、较适中（120-140

平方米)、偏大(140平方米以上)四个等级,以估价对象的面积为基准,估价对象为100,每增加或降低一个等级,指数相应调整3%。

6. 权益状况调整

权益状况选取了土地使用权类型、土地剩余使用年期、土地使用管制、共有情况、租赁情况等主要权益调整因素,并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正,具体如下:

(1) 土地使用权性质

土地使用权分为划拨和出让性质。估价对象与选取案例均为国有出让性质,此次评估不作修正。

(1) 土地使用管制

估价对象及可比实例均无土地使用管制,本次评估不予修正。

(3) 土地使用期限

估价对象和可比实例均为住宅用房,依据《民法典》的规定,住宅用地使用权到期后可永续使用,所以本次评估对土地使用年限不做调整。

(4) 共有情况

分为单独所有、共同所有和按份共有情况三种情况,将可比实例与估价对象相比,每相差一个等级调整1%。

(5) 租赁情况:根据房地产使用状况,分为无租赁或租赁期小于1年、租赁期1-3年、租赁期3-5年、租赁5年以上等四种情况,以估价对象为100,将可比实例与估价对象相比,每相差一个等级调整2%。

7. 编制比较因素条件指数与系数修正表

根据上述条件指数,编制比较因素条件指数表,因素条件指数与修正系数详见下表《比较因素条件指数与系数修正表》。

8. 比较法价值确定

由以上通过对三个可比实例的成交单价进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整得出三个案例的比准价格差别较小,决定采用简单算术平均法(取整)确定比较法的最终单价。

最终房地产单价=(7815.23+7594.41+7549.21)÷3=7653(元/平方米)

比较因素条件指数与系数修正表

实例项目		可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
位置		泾县泾川镇泾川大道康城小区			泾县泾川镇泾川大道康城小区			泾县泾川镇泾川大道康城小区		
交易价格 (元/平米)		8211			7979			8087		
比准情况		估价对象	实例 A	修正系数	估价对象	实例 B	修正系数	估价对象	实例 C	修正系数
交易情况调整		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
市场状况调整		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
区位状况	距离商服中心的距离	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	交通便捷度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	教育配套设施	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	环境与景观状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	公共服务设施完备度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	基础配套设施完备度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	停车便利度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	楼层	100	102	0.9804	100	102	0.9804	100	104	0.9615
实物状况	朝向	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	建筑结构	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	设施设备	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	装修	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	空间布局	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	成新度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
权益状况	建筑面积	100	103	0.9709	100	103	0.9709	100	103	0.9709
	土地使用权性质	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	土地使用管制	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	土地使用期限	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	共有情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
租赁情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000	
综合修正系数		0.9518			0.9518			0.9335		
比准价格 (元/平方米)		7815.23			7594.41			7549.21		
权重		1/3			1/3			1/3		
算术平均 (元/平方米)		7653								

(二) 收益法

收益法就是运用适当的资本化率，将预期的估价对象在未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象现实评估价值的一种评估方法。

本次评估按照全剩余寿命持有模式，因考虑到当地租赁价格逐年递增的，所以采用收益期内等比递增的公式计算，其计算公式如下：

$$V = \frac{a}{(Y-g)} \times \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n} \right]$$

式中：

V—房地产收益价值

a—一年客观纯收益

Y—报酬率

n—收益年限

g—收益年增长率

1. 年有效收入

年有效收入包含年有效毛收入和其他收入。

(1) 年有效毛收入

① 租金水平的确定

近期房屋租赁市场活跃，经实地查勘估价对象现状及对该区域内类似房地产出租市场调查，类似房屋的出租率较高，且案例较多，因此我们选取本区域内近期的三个出租可比实例，建立比较基础，对出租价格进行标准化处理，然后进行必要的房地产状况调整，然后得到估价对象的客观毛月租金。

(标准化处理、状况调整的方法参照“比较法”中的相关说明，选取对租金水平影响较大的主要修正因素)出于保护交易双方的个人隐私，本次估价所选用案例的具体门牌号未作列示。

因素条件说明表

例		估价对象与实 比较因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
			泾县泾川镇泾川大道康 城 2-11 幢 304 室	泾县泾川镇泾川 大道康城小区	泾县泾川镇泾川 大道康城小区	泾县泾川镇泾川 大道康城小区
		租金水平 (元/月/平米)	待估	13.3	14	15
		交易情况	正常	正常	正常	正常
		交易日期 (市场状况)	2021/11/24	近期	近期	近期
房地 产状 况	区 位 状 况	环境与景观状况	较优	较优	较优	较优
		楼层	3/18	低层/18	高层/18	中层/18
		朝向	南北通透	朝南	南北通透	南北通透
	实 物 状 况	装修	精装修	普通装修	中档装修	中档装修
		成新度	八-九成新	八-九成新	八-九成新	八-九成新
		建筑面积	122.65	110	113	95
	权 益 状 况	土地使用管制	无	无	无	无
		共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有

比较因素条件指数与系数修正表

因素类别		可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
租金水平 (元/月/m ²)		13.3			14			15		
比准情况		估价对象	实例 A	修正系数	估价对象	实例 B	修正系数	估价对象	实例 C	修正系数
交易情况修正		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
市场状况调整		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
区 位 状 况	环境与景观状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	楼层	100	100	1.0000	100	104	0.9615	100	102	0.9804
	朝向	100	99	1.0101	100	100	1.0000	100	100	1.0000
实 物 状 况	装修	100	96	1.0417	100	98	1.0204	100	98	1.0204
	成新度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	建筑面积	100	103	0.9709	100	103	0.9709	100	103	0.9709
权 益 状 况	土地使用管制	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	共有情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
综合修正系数		1.0215			0.9526			0.9713		
比准价格 (元/月/m ²)		13.59			13.34			14.57		
权重		1/3			1/3			1/3		
算术平均值 (元/月/m ²)		13.83								

②租约限制

估价对象目前闲置，无租约限制。

③租赁面积的确定

经过注册房地产估价师调查，区域目前房地产租赁市场均以建筑面积出租并计算租金，建筑面积以权属证明材料的面积为准，故本次评估中有效出租面积系数为 100%。

④空置和租金损失

经过注册房地产估价师现场勘查和调查，估价对象所处区域周边住宅用房的出租率在 92%-98%之间，租金损失是指租出的面积因承租人拖欠租金，包括延迟支付租金、少付租金或不付租金造成的收入损失。空置和租金损失通常是按照潜在毛租金收入的一定比例估算。注册房地产估价师根据对区域住宅房地产市场出租率的调查及对未来市场状况的预期分析，综合确定估价对象空置和租金损失为 5%。

⑤年有效毛收入

$$\begin{aligned} &= \text{月租金水平} \times 12 \times \text{有效出租面积系数} \times (1 - \text{空置和收租损失率}) \\ &= 13.83 \times 12 \times 100\% \times (1 - 5\%) \\ &= 157.66 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(2) 年其他收入

年其他收入包括租赁保证金、押金的利息等，估价对象属于住宅用房，由于此次评估是参考周边租赁房屋求取客观租金水平，其他收入表现为收取押金，无其他所得。于价值时点中国人民银行公布的一年期存款利率为 1.50%，估价对象押金为 1 个月租金收入，则：年其他收入

$$\begin{aligned} &= \text{月租金水平} \times \text{有效出租面积系数} \times (1 - \text{空置和收租损失率}) \times \text{存款利率} \\ &= 13.83 \times 100\% \times (1 - 5\%) \times 1.50\% \\ &= 0.20 \text{ (元/平方米)}。 \end{aligned}$$

(3) 年有效收入

$$\begin{aligned} &= \text{年有效毛收入} + \text{年其他收入} \\ &= 157.66 + 0.20 = 157.86 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

2. 年运营费用

运营费用一般包含维修费、管理费、保险费、税金（增值税及其附加、房产税等）。

(1) 年维修费

主要包括为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按房屋重置价格的 2% 计算，参考安徽省近年来各类建筑物的每平方米造价，确定估价对象房屋的单方造价为 1800 元/平方米，即：年维修费用

$$=1800 \times 2\%$$
$$=36.00 \text{ (元/平方米)}$$

(2) 年管理费

主要包括对出租的房屋进行必要管理所需要支付的费用，通常按房地产年有效收入的 1%-3% 计算，结合当地同类型不动产一般实际标准，取 2%，即：年管理费

$$=157.86 \times 2\%$$
$$=3.16 \text{ (元/平方米)}$$

(3) 年保险费

保险费指房地产的所有人为使自己的房产避免意外损失，而向保险公司支付的费用，根据年限法和观察法确定房屋综合成新率为 90%，按房屋现值的 0.20% 计算，即：年保险费

$$=1800 \times 90\% \times 0.20\%$$
$$=3.24 \text{ (元/平方米)}$$

(4) 年税金

① 增值税及其附加

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》，单位和个体工商户出租不动产（不含个体工商户出租住房），按照 5% 的征收率计算应纳税额。个体工商户出租住房，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算应纳税额。不动产所在地与机构所在地不在同一县（市、区）的，纳税人应按照上述计税方法向不动产所在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税。不动产所在地与机构所在地在同一县（市、区）的，纳税人应向机构所在地主管税务机关申报纳税。其他个人出租不动产（不含住房），按照 5% 的征收率计算应纳税额，向不动产所在地主管税务机关申报纳税。其他个人出租住房，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算应纳税额，向不动产所在地主管税务机关申报纳税。本次为个人出租住房，按 1.5% 计算应纳税额。增值税的附加税有城建附加、教育附加和地方教育附加，是增值税的 5%、3% 和 2%，则，增值税及其附加税率 = $1.5\% / (1 + 1.5\%) * (1 + 5\% + 3\% + 2\%)$ = 1.63%。则：增值税及其附加

$$= \text{年有效收入} * 1.63\%$$
$$= 157.86 * 1.63\%$$
$$= 2.57 \text{ (元/平方米)}$$

② 房产税

根据《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有

关税收政策的通知》(财税〔2008〕24号)的规定,对个人出租住房,不区分用途,在3%税率的基础上减半征收营业税,按4%的税率征收房产税,免征城镇土地使用税。则:年房产税

$$= \text{年有效收入} \times 4\%$$

$$= 157.86 \times 4\%$$

$$= 6.31 \text{ (元/平方米)}$$

③年税金

$$= \text{增值税及其附加} + \text{房产税}$$

$$= 2.57 + 6.31$$

$$= 8.88 \text{ (元/平方米)}$$

(5) 年运营费用

$$= \text{年维修费} + \text{年管理费} + \text{年保险费} + \text{年税金}$$

$$= 36.00 + 3.16 + 3.24 + 8.88$$

$$= 51.28 \text{ (元/平方米)}$$

3. 年净收益 (a)

$$= \text{年有效收入} - \text{年运营费用}$$

$$= 157.86 - 51.28$$

$$= 106.58 \text{ (元/平方米)}$$

4. 变化趋势分析 (g)

根据同类物业的市场供求状况、租售状况、物业规划及发展前景等因素,预测其未来的收益状况,预计估价对象与价值时点起在可收益年限里保持较稳定、幅度适中的年增长的租金水平。经注册房地产估价师市场调查及查询同类物业近年租赁合同的租金水平变化情况,类似物业在租赁期间的租金年增长率一般为2%至5%,结合估价对象所在区域的同类物业供求状况,本次估价取值租金年增长率为3.0%。

根据注册房地产估价师市场调查,现时市场上同类型物业的运营费用变化与租金变化大致成等比例,设定运营费用变化趋势分析与租金变化趋势分析一致,因此可推算净收益增长率为3.0%。

5. 报酬率 (Y)

本次评估采用累加法来确定报酬率,即以安全利率为基础,再加风险调整值作为估价对象的报酬率。将报酬率视为无风险报酬率和风险报酬率两大部分。安全利率是指没有风险或极小风险的投资报酬率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿,即超过安全利率以上部分的报酬率,应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

由于现实中不存在完全无风险的投资,所以通常是选取同一时期相对无

风险的报酬率去代替安全利率，如选取同一时期的国债利率或银行存款利率，目前中国人民银行公布的一年定期存款利率为 1.50%（2015 年 10 月 24 日中国人民银行公布），确定安全利率为 1.50%。风险报酬率按风险累加法进行估算。风险投资回报率由行业风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率组成，综合分低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分别为 0%-2%，2%-5%，5%-8%，8%以上，根据本次估价对象的用途和房屋成新分析，以及该区域物业的租售比及目前当地社会经济环境、房地产经营风险综合分析取风险投资报酬率为 6.50%。

$$\begin{aligned} \text{报酬率 } Y &= \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率} \\ &= 1.50\% + 6.50\% = 8.0\% \end{aligned}$$

6. 收益年限 (n)

根据对估价对象的调查了解，该房屋 2014 年建成，其结构为钢混结构，耐用年限为 60 年，至本次价值时点，尚可使用年限约为 53 年，本次评估设定估价对象土地使用权类型为国有出让，国有出让条件下城镇住宅用地用地法定最高年限为 70 年，土地剩余使用年限 58.54 年，根据《民法典》有关规定，住宅用地使用年限届满后自动续期，即建筑物尚可使用年限短于土地尚可使用年限，按照收益年限孰短原则，估价对象的收益年限应为 53 年 (n=53 年)。

7. 求取收益价值 (V)

将净收益、报酬率和收益年限代入计算公式，测算估价对象于价值时点完好状态下的市场价格单价为：

$$\begin{aligned} V &= \frac{a}{(Y-g)} \times \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n} \right] \\ &= 106.58 / (8.0\% - 3.0\%) * [1 - (1+3.0\%)^{53} / (1+8.0\%)^{53}] \\ &= 1959 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

式中：

V—房地产收益价值	a—一年客观纯收益
Y—报酬率	n—收益年限
g—一年租金增长率	

六、估价结果确定

分别采用比较法和收益法进行测算得到评估单价，得出比较法测算结果：7653 元/平方米，收益法测算结果：1959 元/平方米，两者差距很大，考虑到目前房地产市场的投资主要看重于房地产的增值，而不是依赖于租金收益，

所以收益法难以体现房地产的客观价值，而市场比较法选取了三个近期类似房产的交易案例，再通过交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整，得出来的结果更能客观反映出待估对象实际房地产市场价格，根据估价方法的适用性、估价结果的客观性、估价对象自身特征等综合确定以比较法结果作为最终估价结果。

综上，注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点二〇二一年十一月二十四日房地产市场价格单价为 7653 元/平方米，总价为 ¥93.86 万元（大写：人民币玖拾叁万捌仟陆佰元整）。详见下估价结果明细表。

估价结果明细表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	泾县泾川镇泾川大道康城 2-11 幢 304 室住宅房 地产	122.65	7653	93.86
	合计	122.65		93.86

DXA

附 件

- 附件 1: 《泾县人民法院委托书》复印件;
- 附件 2: 《不动产产权情况表》复印件;
- 附件 3: 《宗地图》、《房屋产权登记平面图》复印件;
- 附件 4: 《不动产登记证明》复印件;
- 附件 5: 《安徽省泾县人民法院执行裁定书》复印件;
- 附件 6: 估价对象内部状况照片、外部状况照片、周围环境和景观照片;
- 附件 7: 估价对象位置示意图;
- 附件 8: 《现场勘查记录表》复印件;
- 附件 9: 估价机构资质证书(备案证书)及营业执照复印件;
- 附件 10: 注册房地产估价师注册证书复印件。



DXA

《泾县人民法院委托书》复印件

泾县人民法院
委托书

(2021)皖 1823 执恢 378 号

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司：

我院在执行泾县安天置业有限公司与李●●追偿权纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

安徽省宣城市泾县泾川镇泾川大道康城 2-11 幢 304 室。



承办人：汪小传 联系电话：

联系人：刘嘉 联系电话：15256350044

本院地址：宣城市泾县泾川镇财富路与学业路交口

《不动产产权情况表》复印件



登记机构: (盖章)

不动产产权情况表

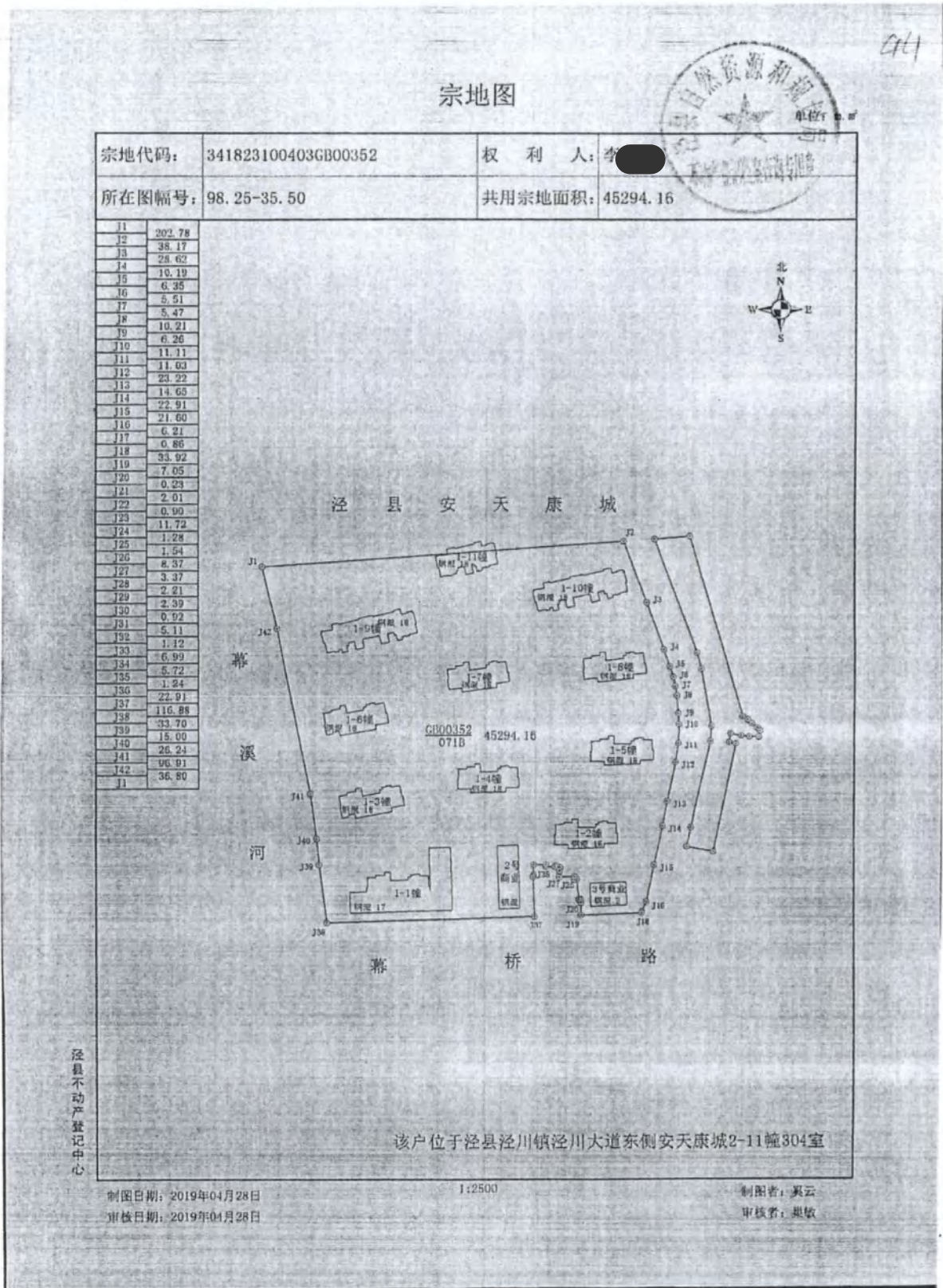


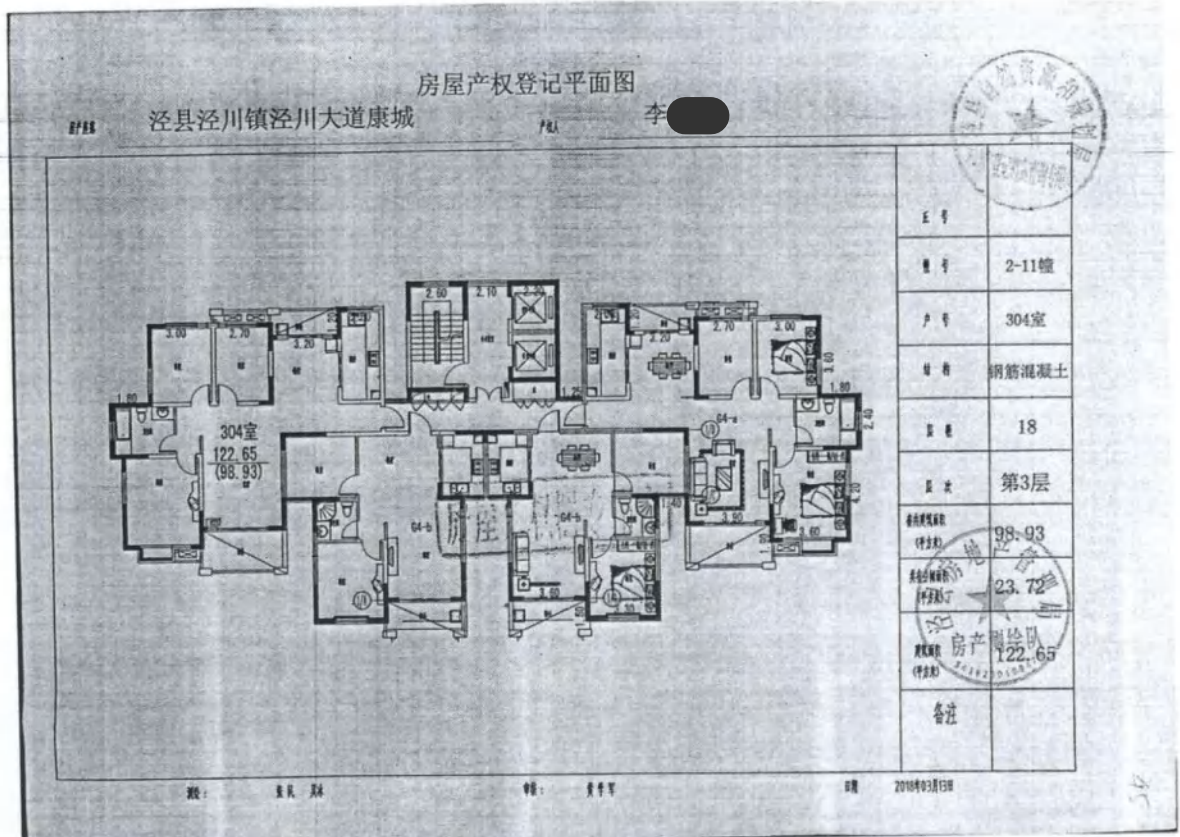
现实数据 已被抵押 已被查封

不动产登记信息								
业务号	201904280055		登记类型	转移登记				
不动产权证书(明)号	皖(2019)泾县不动产权第0002462号		档案号	/				
登记时间	2019/4/28 14:43:47		权属状态	登记				
不动产坐落	泾县泾川镇泾川大道康城2-11幢304室							
所有权人	李		证件种类	身份证				
证件号	3425291990032		共有情况					
不动产单元号	341823100403GB00350F201110304		土地使用权面积(m ²)	/				
土地使用权人	李		土地权利类型	国有建设用地使用权				
土地用途	城镇住宅用地		土地权利性质	出让				
土地使用期限	2010/6/10 起 2080/6/10 止							
房屋用途	住宅		房屋性质	市场化商品房				
房屋结构	/		所在层/总层数	/, 3/18				
建筑面积(m ²)	122.65	专有建筑面积(m ²)	98.93	分摊建筑面积(m ²)	23.72			
竣工时间	/		异议情况	无				
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封				
权利其他状况	房屋专有建筑面积:98.93m ² , 房屋分摊建筑面积:23.72m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:18层, 所在层数:3层							
附记	/							
抵押情况								
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期	抵押人

中国建设银行股份有限公司支行	皖(2020)泾县不动产证明第0004212号	一般抵押		1	280000	2014-05-06起 2029-05-06止	2020-08-05 15:14:29	李
查封冻结情况								
来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期	备注	
安徽省泾县人民法院	(2018)皖1823执984号之三	查封	查封: 泾县泾川镇泾川大道康城2-11幢3层304室	查封文件1	2020-08-11起 2023-08-11止	2020-08-11 16:48:30	原告人: 泾县	
泾县人民法院	(2020)皖1823执671号	轮候查封	轮候查封: 泾县泾川镇泾川大道康城2-11幢3层304室	查封文件1	2020-11-16起 2023-11-15止	2020-11-16 16:08:50	原告人: 泾县	
泾县人民法院	(2020)皖1823执805号	轮候查封	轮候查封: 泾县泾川镇泾川大道康城2-11幢3层304室	查封文件1	2020-11-16起 2023-11-15止	2020-11-16 16:12:55	原告人: 中国建设银行股份有限公司支行	
泾县人民法院	(2020)皖1823执806号	轮候查封	轮候查封: 泾县泾川镇泾川大道康城2-11幢3层304室	查封文件1	2020-11-16起 2023-11-15止	2020-11-16 16:19:10	原告人: 中国建设银行股份有限公司支行	
操作人			复核人					
申请人签字			日期	2021-10-11 15:15:25				
<p>免责声明:</p> <p>1、本次查询范围系申请人申请。</p> <p>2、若不动产权情况表与不动产登记簿记载不一致的,以不动产登记簿为准。</p> <p>3、数据登记内容以不动产登记簿(利用县房管局原房屋登记簿册)为基础建立;</p> <p>4、涉及到商品房销售、预售、预查封信息应当向房屋交易部门查核;</p> <p>5、被查询人姓名应准确无误,否则会查询到错误的登记结果;</p> <p>如被查询人与他人以共有形式登记的,可能无法查及;</p> <p>6、2016年7月1日前已登记的集体土地使用权不在此数据库内,涉及相关查询可到甲方办事窗口查询;</p> <p>7、本数据库查询内容仅供参考,不得用于其他用途,不作为产权依据,对数据有异议或发现数据有误及时联系泾县国土资源局数据中心,负责更新维护。</p>								

《宗地图》、《房屋产权登记平面图》复印件





《不动产登记证明》复印件

不动产登记证明

() 泾县 不动产登记第 号

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项,经审查核实,准予登记,颁发此证明。

登记机构(章)
2020年08月05日

中华人民共和国自然资源部监制
编号NQ 34006069953

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	中国建设银行股份有限公司
义务人	
坐落	泾县泾川镇泾川大道康城
不动产单元号	41320 10 101 001 001 001
其他	抵押权期限: 2020年08月05日至2023年08月05日 抵押权顺位: 第一顺位 抵押权担保范围: 主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、实现抵押权的费用、保管担保财产和处分担保财产的费用以及法律规定的其他权利
附记	

《安徽省泾县人民法院执行裁定书》复印件

安徽省泾县人民法院
执行裁定书

(2020)皖1823执671号

申请人：泾县[]有限公司，住安徽省泾县泾川镇[]
[]，统一社会信用代码913418235621[]

法定代表人：周[]，该公司总经理。

被执行人：李[]，男，1990年3月20日生，汉族，居民，
住安徽省泾县泾川镇[]。

申请人泾县[]有限公司与被告李俊腾追偿权纠纷一案，安徽省泾县人民法院作出的(2020)皖1823民初1268号民事判决书已发生法律效力。因被执行人未按生效法律文书确定的义务履行，申请执行人于2020年9月8日向本院申请强制执行，本院于同日依法立案执行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》的解释第四百八十七条的规定，裁定如下：

一、查封被执行人李[]名下位于安徽省泾县泾川镇泾川大道安天康城2-11幢304室房屋、面积为122平方米的房屋【不动产权证号为：皖(2019)泾县不动产权证第0002462号】，查封期限为三年；

二、在查封期间，非经本院允许不得进行变卖、转移、毁损或以其他方式设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

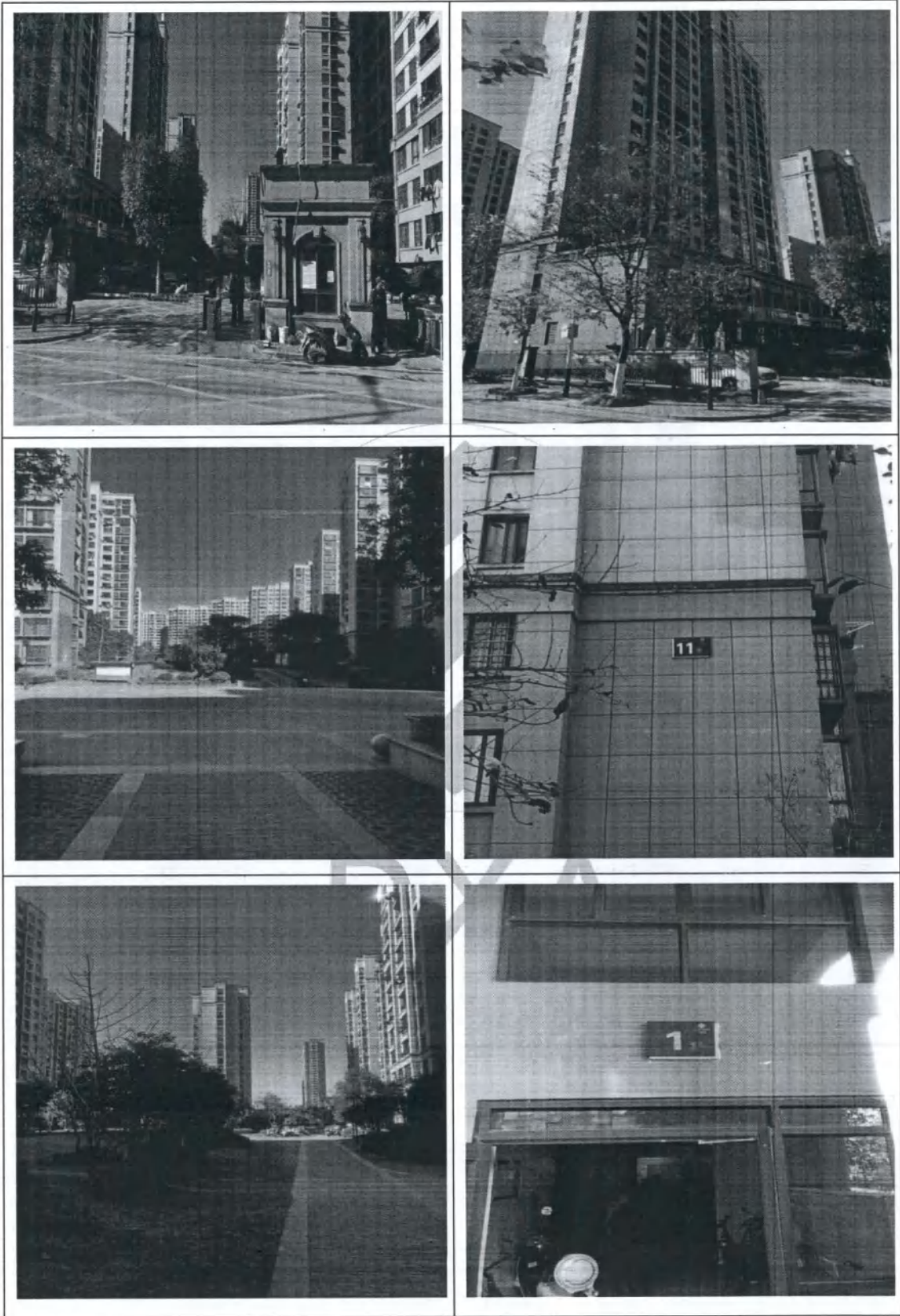
本裁定送达后即发生法律效力。

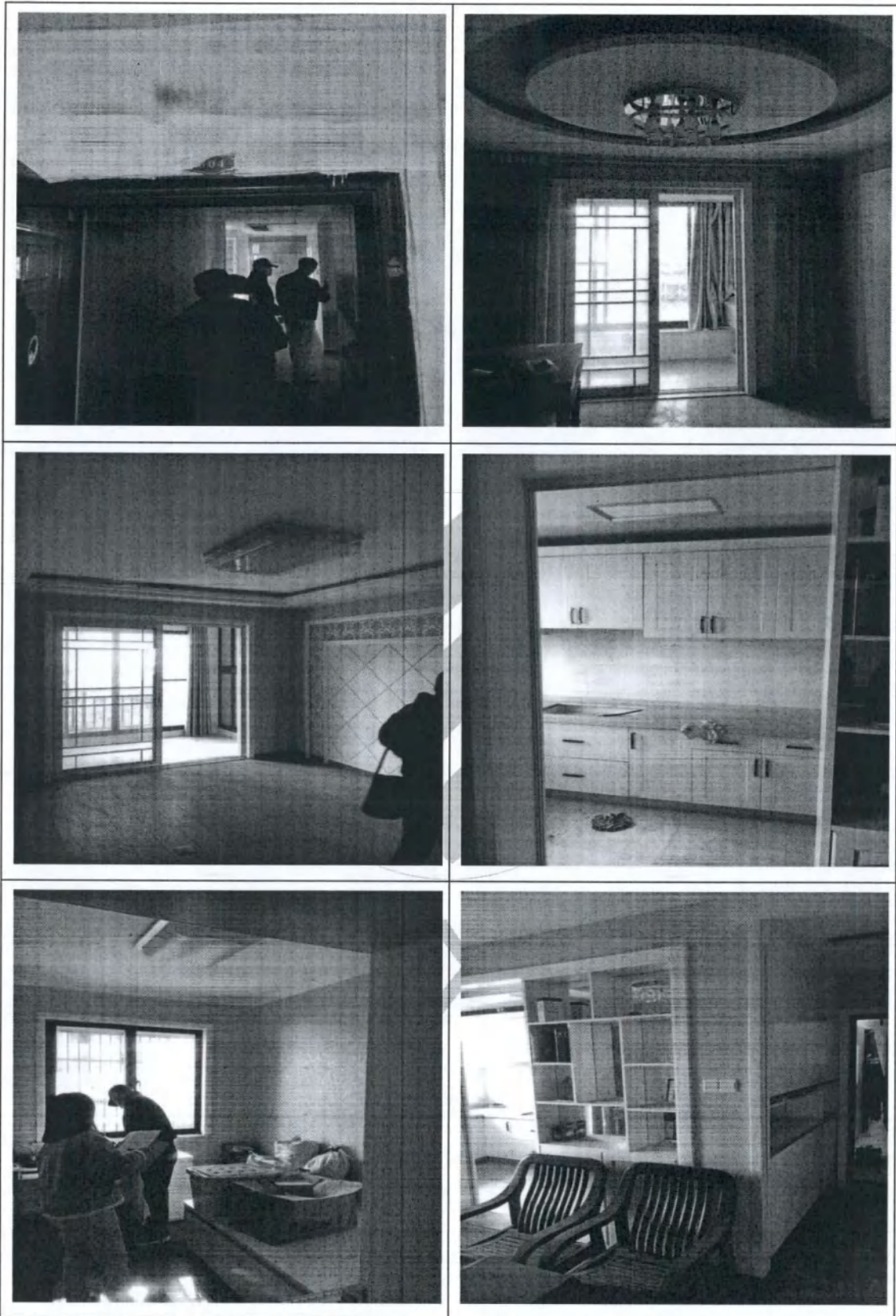
审 判 长 孙山中
审 判 员 汪小传
审 判 员 朱木平

二〇二〇年十一月廿三日

书 记 员 戴 钊

估价对象内部状况照片、外部状况照片、周围环境和景观照片





估价对象位置示意图



DXA

《现场勘查记录表》

估价人员现场勘察表（住宅）

委托方	泾县人民法院		联系人及电话	刘嘉法官:15256350044
产权证号和产权人	皖(2019)泾县不动产权第0002462号, 李			
座落	泾县泾川镇泾川大道康城2-11幢304室			
所属学区	泾县千亩园学校			
区域状况	交通状况	交通较便捷		
	周边主要住宅小区	世家花园、水岸都市		
	是否有景观等特殊因素	无		
	生活便利度及配套	配套设施较齐全		
实物状况	所在楼层/总层数	3/18	建筑面积	122.65 m ²
	层高	3m	小区档次、规模及内部环境	档次较高规模较大
	建成年代	2014年12月	用途	住宅
	户型	三室二厅	阁楼、跃层和车位等情况	无
	其他	✓	朝向、采光	朝南北
权益状况	租约状况	空置		
	其他他项权利状况	设立抵押权		
	土地使用权类型	出让		
	土地剩余年期	土地使用期限至2080年10月止		
装修	中央空调、客厅地面木地板、墙面墙纸、吊顶、卧室木地板、墙面墙纸、顶吊顶、厨房卫生间地面地砖、墙面墙纸、吊顶、橱柜、床			
其他情况	/			
备注	/			

陪同勘察人员:

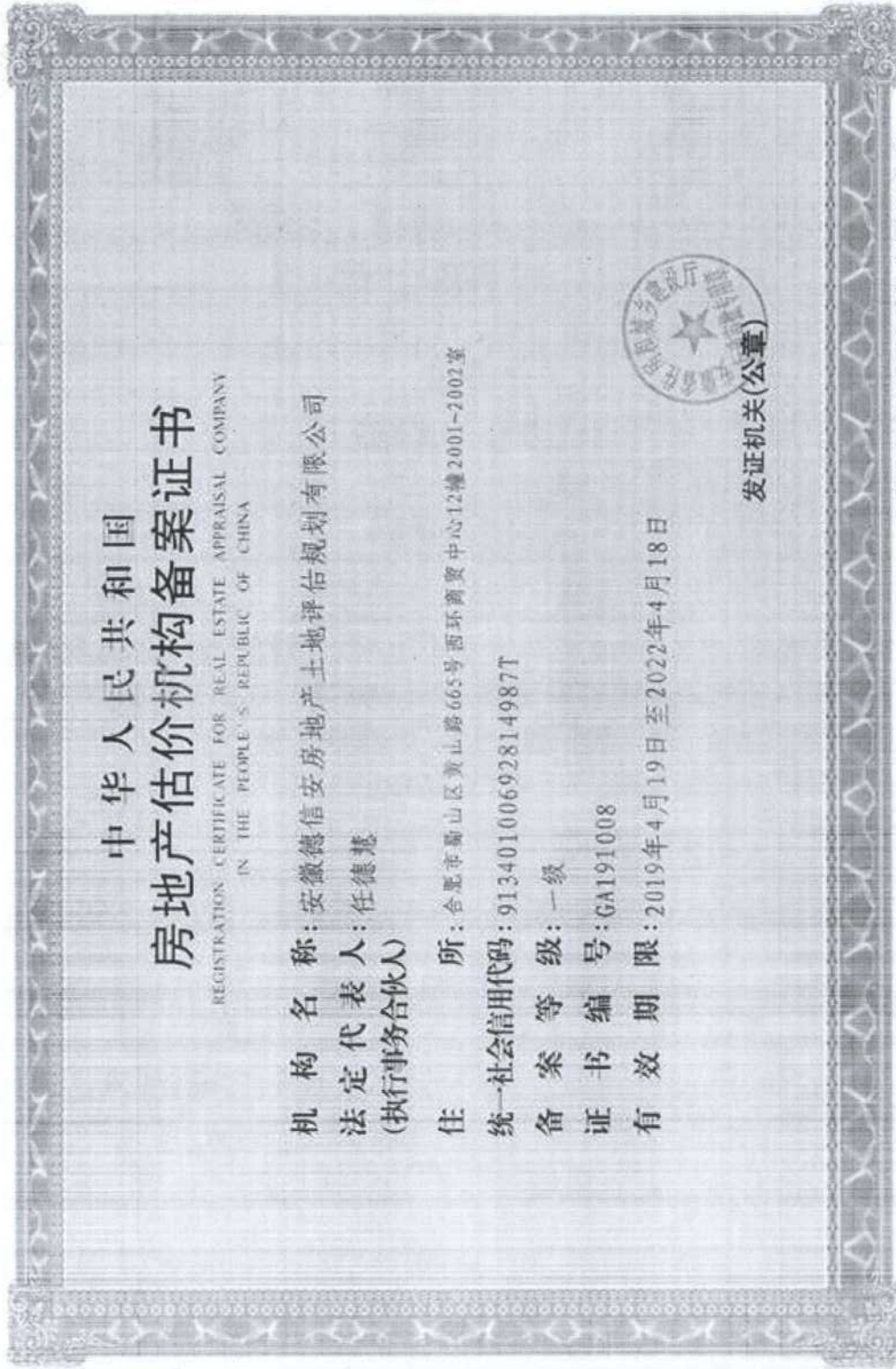
刘嘉
叶

估价人员:

袁志敏
傅

日期: 2021.11.24

估价机构资质证书（备案证书）及营业执照复印件



中华人民共和国住房和城乡建设部制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340100692814987T (1-3)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 安徽德信安房地产土地评估规划有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 任德慧

注册资本 贰佰万圆整
成立日期 2009年07月29日
营业期限 2009年07月29日至2039年07月27日
住所 合肥市蜀山区黄山路665号西环商贸中心1
2幢2001-2002室

经营范围 土地价格评估、咨询；房地产价格评估、咨询；单项资产、资产评估、资产组
合、企业价值或其他经济权益评估；二手车价格鉴定评估；保险公
估；社会稳定风险评估；从事经营性拍卖业务；土地规划、测绘；
不动产登记代理；土地复垦整理、开发；工程咨询；招投标代理；
房地产经纪业务；环境影响评价；土壤检测。（依法须经批准的项目
目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2021

年 07 月 15

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

注册房地产估价师注册证书复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00181142

姓名 / Full name
王凯

性别 / Sex
男


身份证件号码 / ID No.
342426198902034210

注册号 / Registration No.
3420190056

执业机构 / Employer
安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-7-21

持证人签名 / Bearer's signature
王凯



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00203705

姓名 / Full name
袁志敏

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
340123198909040579

注册号 / Registration No.
3420200026

执业机构 / Employer
安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-4-8

持证人签名 / Bearer's signature
袁志敏

